

◆ 23년 3월 고3 21~25번

[21~25] 다음 글을 읽고 물음에 답하시오.

주택 임대차는 임차인이 주택의 소유자인 임대인에게 보증금을 지급하고 합의한 기간 동안 목적물인 주택을 사용한 후, 기간이 만료되면 보증금을 반환받는 계약이다. 임대차를 체결하여 임차인에게 발생하는 권리인 ㉠ 임차권은 채권에 해당한다. 채권을 가진 사람은 원칙적으로 특정한 채무자에 대해서만 일정한 행위를 요구할 수 있고, 제삼자에게는 권리를 주장할 수 없다. 반면에 소유권이나 저당권, 전세권 등 물건에 대한 지배권이라 할 수 있는 물건은 누구에게나 주장할 수 있는 권리이다. 따라서 물건은 일반적으로 채권에 우선하는 효력이 인정되며, 같은 물건들 사이에서는 선순위 물권이 후순위보다 우선한다. 그래서 임차인은 계약을 맺은 임대인에 대해서만 임차권을 주장할 수 있고, 매매 등으로 주택의 소유권이 변경되면 새로운 소유자에게는 임차권을 주장하지 못할 수 있다.

이 문제를 해결하기 위한 방법으로 민법에는 ㉡ 전세권이 있다. 이는 보증금을 지급하고 부동산을 약정 기간 동안 이용한 후 부동산을 반환하고 보증금을 돌려받는 권리로, 임차권과 내용이 같지만 물건이라는 점에서 차이가 있다. 임차한 주택에 전세권을 설정하면 임대차 내용이 등기부에 기재된다. 등기는 부동산에 관한 물권의 권리관계를 등기부에 기재하여 공시함으로써 제삼자가 해당 내용을 알 수 있도록 하는 제도이다. 전세권을 설정하기 위해서는 임대인의 동의가 필요한데 대체로 임차인의 지위가 낮은 현실에서 임대인의 동의를 얻기는 쉽지 않다. 이러한 임차인의 지위를 보호하여 국민 주거 생활을 안정시키기 위해 제정된 특별법이 [주택임대차보호법]이다. 이 법률은 임차인이 일정한 요건을 갖추었을 경우 임차권에 물권적 효력을 부여하여 임차인의 지위를 강화한다. 그 요건은 임차인이 주택을 인도받는 것과 전입 신고를 마치는 것이다. 요건을 충족한 다음 날부터 임차권은 제삼자에게도 대항력을 갖는다. 요건만 갖추면 효력이 발생하고 임대인의 동의도 필요하지 않기 때문에 임차인을 효과적으로 보호하는 것이 가능하다.

대항력을 갖는다는 것은 제삼자에게도 임차권을 주장할 수 있게 되었다는 의미이다. 예컨대 임차한 주택이 경매되면 일반적으로 임차권은 소멸하지만 주택임대차보호법에 따른 대항력을 갖춘 경우에는 그렇지 않다. 임차인은 이에 덧붙여 주민센터 등의 공공 기관에서 주택 임대차 계약서에 확정일자를 받을 수 있다. 우선변제권을 확보하기 위해서이다. 임차한 주택이 경매되었을 때 임차인은 자신의 우선변제권 성립보다 뒤에 설정된 물권에 우선하여 보증금을 변제받을 수 있다. 우선변제권의 효력은 대항력과 확정일자가 모두 갖추어진 날부터 발생한다. 또한 주택임대차보호법에서는 사회적 약자를 보호하는 취지에서, 대항력을 갖춘 소액임차인에게는 정해진 금액까지의 보증금을 선순위 물권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 최우선변제권까지 부여한다. 소액임차인으로 인정될 수 있는 보증금의 기준과 최우선변제권으로 변제받을 수 있는 금액은 대통령령으로 정해지며 지역에 따라 다르다.

주택 임대차가 만료되었는데 임차인이 임대인으로부터 보증금을 반환받지 못하는 일이 생기기도 한다. 이 경우 임차인은 이사를 가면 자신의 권리 순위가 상실될 수 있다는 우려를 하게 된다. 이런 문제 때문에 주택임대차보호법에는 임차권등기명령 제도가 포함되어 있다. 이는 종료된 임차권을 법원의 명령으로 등기부에 공시할 수 있도록 하는 것이다. 임대차가 종료된 후 보증금이 반환되지 않은 경우 임차인은 관할 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있고, 법원이 이를 심리하여 결정

한다. 이때 임대인의 동의는 필요하지 않고, 전입 신고를 하지 않았거나 확정일자를 받지 않았던 임차인도 임차권등기를 하게 되면 대항력과 우선변제권을 취득하게 된다. 한편 ㉢ 임차권이 등기된 뒤에 해당 주택에 새로 임대차를 체결한 다른 소액임차인은 보증금의 최우선변제를 받을 수 없도록 하였다. 임차권등기를 한 임차인이 예상하지 못한 손해를 입을 수 있기 때문이다.

21. 위 글의 내용과 일치하지 않는 것은?

- ① 주택임대차보호법은 일정한 요건을 갖춘 임차인의 지위를 강화한다.
- ② 주택 임대차가 체결되면 관할 법원은 임대차 내용을 등기부에 기재해야 한다.
- ③ 주택 임대차가 만료되면 임차인은 임대인에게 임대차의 목적물을 반환해야 한다.
- ④ 최우선변제권이 있는 소액임차인이라도 보증금의 전부를 반환받지 못할 수 있다.
- ⑤ 어떤 물건에 대한 지배권을 모든 사람에게 주장하려면 해당 물건에 대한 물권이 필요하다.

22. ㉠, ㉡을 이해한 내용으로 적절하지 않은 것은?

- ① ㉠을 가진 사람은 원칙적으로는 임대인에게만 계약 내용에 따른 행위를 요구할 수 있다.
- ② ㉡을 설정하기 위해서는 임대인의 동의가 필요하다.
- ③ ㉡을 가진 임차인은 임대차 기간 동안 목적물이 되는 주택의 소유권을 가지게 된다.
- ④ ㉠이나 ㉡을 가진 사람은 계약상의 주택에 대한 자신의 권리를 주장할 수 있다.
- ⑤ 일반적으로 ㉡은 ㉠에 우선하는 효력이 인정된다.

23. [주택임대차보호법]을 이해한 내용으로 적절하지 않은 것은?

- ① 임차인이 대항력을 갖추면 임차한 주택이 경매되더라도 임차권이 유지될 수 있도록 한다.
- ② 임차인이 전입 신고를 하지 않으면 확정일자를 받더라도 계약 기간 동안 우선변제권이 생기지 않는다.
- ③ 대항력을 갖춘 임차인이 주택 임대차 계약서에 확정일자를 받으면 다음 날부터 우선변제권의 효력이 발생한다.
- ④ 소액임차인이 다른 지역에서 새로운 임대차를 체결하면 그 지역에서는 최우선변제권을 부여받지 못할 수도 있다.
- ⑤ 임차한 주택을 인도받고 전입 신고를 한 날에 주택에 다른 물권이 성립되면 임차권은 새로운 물권보다 후순위가 된다.

24. 빚글을 바탕으로 <보기>를 이해한 내용으로 적절한 것은?

[3점]

< 보 기 >

을이 갑에게 2억 원의 보증금을 지급하고 갑 소유의 A 주택을 2021년 2월 5일부터 2년간 임대하기로 하는 임대차가 갑과 을 사이에 체결되었다. 을은 2021년 2월 5일에 A 주택으로 이사하고 전입 신고를 하였지만 계약 기간 내내 확정일자 받지 않았다. A 주택에 거주해 오던 을은 임대차 만료를 앞두고 이사 갈 집을 구하여 새로운 임대차를 체결하였고, 2022년 12월 4일에 갑에게 기존의 임대차를 연장하지 않겠다는 의사를 밝혔다. 갑은 사정이 생겨 보증금을 제때 돌려주지 못한다고 통보하였다. 갑은 임대차가 만료된 현재까지 보증금을 돌려주지 않고 있다.

- ① 을은 2022년 12월 4일부터 임차권등기명령을 신청할 수 있다.
- ② 을은 임차권등기명령을 신청하는 즉시 갑에게 보증금을 돌려받을 수 있다.
- ③ 을은 기존의 우선변제권이 유지되도록 임차권등기명령 제도를 이용할 수 있다.
- ④ 을의 신청으로 임차권등기명령이 내려지면 갑은 A 주택을 다른 사람에게 매도할 수 없다.
- ⑤ 을의 신청으로 임차권등기명령이 내려지면 을이 이사를 가더라도 을이 가지고 있던 임차권은 등기부에 기재된다.

25. ㉔의 이유를 추론한 것으로 가장 적절한 것은?

- ① 최우선변제권은 사회적 약자를 보호하는 취지에서 인정되는 것이기 때문에
- ② 소액임차인이 임대차를 체결할 때 등기부에 기재된 임차권을 알 수 없기 때문에
- ③ 최우선변제권이 생기면 원래의 임차인이 가지고 있던 우선변제권이 사라지기 때문에
- ④ 소액임차인의 최우선변제권이 인정되면 등기부상의 선순위 물권보다도 우선 변제되기 때문에
- ⑤ 원래의 임차인과 달리 새로 입주한 소액임차인은 주택의 인도라는 요건이 필요하지 않기 때문에

[10~13] 다음 글을 읽고 물음에 답하시오.

물건에 대해 지배력을 갖는 권리를 물권이라고 하는데, 점유권, 소유권, 전세권, 저당권 등이 그에 해당한다. 물건 중에서도 부동산은 일반적으로 동산보다 값비싼 재산이다. 따라서 그에 대한 거래는 신중할 수밖에 없어 절차를 다소 번거롭게 하고 있다. 예를 들어 ㉠ 아파트 매매를 할 때 보통 매수인은 매매대금의 10% 정도를 계약금으로 매도인에게 지급한다. 관행상 계약금은 위약금의 역할도 한다고 보기 때문에 매수인이라면 계약금을 포기하고서, 매도인이라면 그 두 배를 물어 주고서 계약을 일방적으로 해제할 수 있다. 남은 90%의 대금 중 일부를 추가적으로 지급할 수도 있는데, 이 대금을 중도금이라고 한다. 중도금이 지급되면 계약은 일방적으로 해제하지 못한다. 이후 남은 대금인 잔금까지 건넬 때 매매대금의 지급은 마무리되며 그와 동시에 매수인은 매도인으로부터 등기필증을 비롯한 관련 서류를 건네받는다. 이로써 매매계약은 완료되었다고 볼 수 있고 이후 [등기]를 해야 하는 절차가 남아 있다.

부동산에 관한 권리관계의 정보는 법률에 따라 등기부에 기재되는데, 당사자의 신청에 따라 등기부에 기재하는 절차 또는 그 기재 자체를 등기라고 한다. 부동산 물권에 관한 사항은 등기로 사회 일반에 공개하여 게시한다. 등기부의 편성은 소유자가 아니라 부동산을 중심으로 하며, 한 물건에 대하여는 한 개의 등기 기록만 두도록 한다. 원칙적으로 한 물건에서 그 일부나 구성 부분에 따로 소유권이 존재할 수 없고, 몇 개의 물건을 포괄하는 하나의 소유권이 성립될 수도 없다. 예로 든 아파트의 경우를 살펴보면, 아파트에 관해서 하나의 등기부만이 존재하며 등기부의 표제부에는 아파트의 주소와 건물 상태와 같은 표시 사항이, 갑구에는 그 아파트에 대한 소유권의 성립이나 변동 상황이 기재된다. 전세권, 저당권과 같이 소유권이 아닌 물권들이 설정되어 있다면 이들은 을구에 기재된다.

이러한 등기상의 공시를 신뢰하여 거래가 안정적으로 ㉡ 이루어지는 것이기 때문에 등기는 진정한 권리관계를 반영할 수 있도록 해야 한다. 매매를 통해 소유권자가 바뀌는 것과 같이 새롭게 발생한 등기 원인에 의한 등기를 기입등기라고 하는데 소유권이전등기, 저당권설정등기 등이 이에 해당한다. 또 완료된 등기가 신청상의 착오로 말미암아 실제적 법률관계와 불일치한다는 것이 확인되었을 때는 그것을 바로잡기 위한 등기를 신청할 수도 있다. 이를 경정등기라고 한다. 경정등기에는 부동산이나 등기명의인의 표시를 경정하는 등기가 있을 수 있고, 저당권설정등기를 전세권설정등기로 경정하는 것처럼 권리 자체를 경정하는 등기가 있을 수 있다.

등기 신청은 원칙적으로 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청하도록 하고 있는데, 이는 등기의 진정성을 확보하려는 목적도 있다. 등기권리자는 등기부에 새롭게 권리자로 오르게 되는 이를, 등기의무자는 원래 권리자로 기록되었던 이를 가리킨다. 아파트 매매계약에 따른 등기도 매수인과 매도인이 공동으로 신청해야 한다. 흔히 매수인이 등기를 신청한다는 것으로 아는 사람들이 많은데, 실은 매수인이 매도인의 등기 신청을 위임받아 함께 처리하는 것이 일반적이라서 그렇게 보이는 것일 뿐이다.

등기의 효력을 정하는 것과 관련하여 다음의 두 가지 원칙이 거론된다. 공시를 갖추지 않은 경우에는 제3자와의 관계에서는 물론 당사자 사이에도 물권 변동의 효력이 생기지 않는다는 원칙을 성립요건주의라 한다. 반면에 계약이 완료되면 당사자 사이에 물권 변동은 유효하게 성립하고, 다만 공시를 갖

추지 않았을 때는 제3자에게 물권 변동의 효력을 주장하지 못한다는 원칙은 대항요건주의라 한다. 우리 법제는 등기부에 명의가 기재되었을 때 그 부동산의 명의자가 소유권을 취득하는 것으로 되어 있다.

10. 윗글을 이해한 내용으로 적절한 것은?

- ① 소유권과 같은 물권은 물건에 대해 지배력을 갖는 권리이다.
- ② 부동산에 관한 점유권, 소유권과 같은 사항은 등기부의 을구에 기재된다.
- ③ 등기부의 편성은 진정한 권리관계를 반영할 수 있도록 권리자를 중심으로 한다.
- ④ 등기부는 관련된 당사자만 신청하여 확인할 수 있도록 하여 부동산 정보를 보호한다.
- ⑤ 하나의 물건에 성립한 여러 물권을 표시하기 위하여 그 물건에 대한 복수의 표제부가 붙을 수 있다.

11. ㉠에 대한 이해로 적절하지 않은 것은?

- ① 매수인은 매도인의 등기 신청을 위임받을 수 있다.
- ② 매수인은 등기의무자이기 때문에 매도인과 공동으로 등기를 신청하여야 한다.
- ③ 매수인이 매매를 원인으로 등기명의인 변경을 위해 신청하려는 등기는 기입등기이다.
- ④ 매수인이 매매대금을 완납하면 매도인은 등기에 필요한 관련 서류를 건네주어야 한다.
- ⑤ 매수인은 중도금을 지급하기 전에 매도인의 동의를 얻지 않더라도 계약을 해제할 수 있다.

12. [등기]에 대한 설명으로 적절하지 않은 것은? [3점]

- ① 대항요건주의는 등기가 소유권의 변동을 일으키는 요건이 되지 않는 원칙이다.
- ② 등기는 물건에 관한 거래의 안전을 확보하기 위해 물건에 관한 사항을 공시한다.
- ③ 새롭게 발생한 등기 원인에 의해 저당권설정등기를 신청하는 것은 기입등기에 해당한다.
- ④ 신청상의 착오로 일치하지 않는 등기의 기재가 있으면 경정 등기를 신청하여 바로잡을 수 있다.
- ⑤ 성립요건주의를 채택한 우리 법제에서는 계약의 완료로 소유권을 취득하지만 등기 절차는 필수적이다.

13. ㉡의 문맥적 의미와 유사하게 쓰인 것은?

- ① 합의가 원만히 이루어진다면 이전의 관계를 회복할 수 있다.
- ② 우리 교향악단은 최정상급의 연주자들로 이루어질 것이다.
- ③ 이곳은 백삼십여 호로 이루어진 마을입니다.
- ④ 민회는 기호와의 사랑이 이루어져 행복했다.
- ⑤ 나의 소원이 이루어지니 기분이 좋다.

[27~31] 다음 글을 읽고 물음에 답하시오.

물건을 사용하고 있는 사람이 그 물건의 주인일까? 점유란 물건에 대한 사실상의 지배 상태를 뜻한다. 이에 비해 소유란 어떤 물건을 사용·수익·처분할 수 있는 권리를 가진 상태라고 정의된다. 따라서 점유자와 소유자가 항상 일치하지는 않는다.

물건을 빌려 쓰거나 보관하고 있는 것을 포함하여 물건을 물리적으로 지배하는 상태를 직접점유라고 한다. 이에 비해 어떤 물건을 빌려 쓰거나 보관하는 사람에게 그 물건의 반환을 청구할 수 있는 권리를 가진 사람도 사실상의 지배를 한다고 볼 수 있다. 이와 같이 반환청구권을 가진 상태를 간접점유라고 한다. 직접점유와 간접점유는 모두 점유에 해당한다. 점유는 소유자를 공시하는 기능도 수행한다. 공시란 물건에 대해 누가 어떤 권리를 가지고 있는지를 알려 주는 것이다. 물건 중에서 피아노, 금반지, 가방 등과 같은 대부분의 동산은 점유에 의해 소유권이 공시된다.

물건의 소유권이 양도하려면, 소유자가 양도인이 되어 양수인과 유효한 양도 계약을 하고 이에 더하여 소유권 양도를 공시해야 한다. ㉠ 점유로 소유권이 공시되는 동산의 소유권 양도는 점유를 넘겨주는 점유 인도로 공시된다. 양수인이 간접점유를 하여 소유권이 이전이 공시되는 경우로서 '점유개정'과 '반환청구권 양도'가 있다. 예를 들어 A가 B에게 피아노의 소유권을 양도하기로 계약하되 사흘간 빌려 쓰는 것으로 합의한 경우, B는 A에게 피아노를 사흘 후 돌려 달라고 요구할 수 있는 반환청구권을 가지게 된다. 이처럼 양도인이 직접점유를 유지하지만, 양수인에게 점유 인도가 이루어진 것으로 간주되는 경우를 점유개정이라고 한다. 한편 C가 자신이 소유한 가방을 D에게 맡겨 두어 이에 대한 반환청구권을 가지게 되었는데, 이 가방의 소유권을 E에게 양도하는 계약을 체결하였다고 하자. 이때 C가 D에게 통지하여 가방 주인이 바뀌었으니 가방을 E에게 반환하라고 알려 주면 D가 보관 중인 가방에 대한 반환청구권은 C로부터 E에게로 넘어간다. 이 경우를 반환청구권 양도라고 한다.

양도인이 소유자가 아니더라도 양수인이 점유 인도를 받으면 소유권을 취득할 수 있을까? 점유로 공시되는 동산의 경우 양수인이 충분히 주의를 했는데도 양도인이 소유자가 아님을 알지 못한 채 양도인과 유효한 계약을 하고, 점유 인도로 공시를 했다면 양수인은 소유권을 취득한다. 이것을 '선의취득'이라 한다. 다만 간접점유에 의한 인도 방법 중 점유개정으로는 선의취득을 하지 못한다. 선의취득으로 양수인이 소유권을 취득하면 원래 소유자는 원하지 않아도 소유권을 상실하게 된다.

반면에 국가가 관리하는 공적 기록인 등기·등록으로 공시되어야 하는 물건은 아예 선의취득 대상이 아니다. ㉡ 법물이 등록 대상으로 규정한 자동차, 항공기 등의 동산은 등록으로 공시되는 물건이고, ㉢ 토지·건물과 같은 부동산은 등기로 공시되는 물건이다. 이러한 고가의 재산에 대해 선의취득을 허용하게 되면 원래 소유자의 의사에 반하는 소유권 박탈이 ㉣ 일어나게 된다. 이것은 거래 안전에만 치중하고 원래 소유자의 권리 보호를 경시한 것이 되어 바람직하지 않다고 볼 수 있다.

27. 윗글을 이해한 내용으로 적절하지 않은 것은?

- ① 가방을 사용하고 있는 사람은 그 가방의 점유자이다.
- ② 가방을 점유하고 있더라도 그 가방의 소유자가 아닐 수 있다.
- ③ 가방의 소유권이 유효한 계약으로 이전되려면 점유 인도가 있어야 한다.
- ④ 가방에 대해 누가 소유권을 가지고 있는지를 알게 해 주는 방법은 점유이다.
- ⑤ 가방의 소유권을 양도하는 유효한 계약을 체결하면 공시 방법이 갖춰지지 않아도 소유권은 이전된다.

28. [A]에 대한 이해로 가장 적절한 것은?

- ① 물리적 지배를 해야 동산의 간접점유자가 될 수 있다.
- ② 간접점유는 피아노 소유권에 대한 공시 방법이 아니다.
- ③ 하나의 동산에 직접점유자가 있으려면 간접점유자도 있어야 한다.
- ④ 피아노의 직접점유자가 있으면 그 피아노의 간접점유자는 소유자가 아니다.
- ⑤ 유효한 양도 계약으로 피아노의 소유자가 되려면 피아노에 대해 직접점유나 간접점유 중 하나를 갖춰야 한다.

29. ㉠~㉣을 비교한 내용으로 가장 적절한 것은?

- ① ㉠은 ㉢과 달리, 국가가 관리하는 공적 기록에 의해 소유권 양도가 공시될 수 있다.
- ② ㉡은 ㉠과 달리, 원래 소유자의 권리 보호가 거래 안전보다 중시되는 대상이다.
- ③ ㉢은 ㉠과 달리, 물리적 지배의 대상이 아니므로 점유로 공시될 수 없다.
- ④ ㉠과 ㉢은 모두 양도인이 소유자가 아니더라도 소유권 이전이 가능하다.
- ⑤ ㉠과 ㉢은 모두 점유개정으로 소유권 양도가 공시될 수 있다.

30. 윗글을 바탕으로 할 때, <보기>를 이해한 내용으로 적절하지 않은 것은? [3점]

—<보 기>—

갑과 을은, 갑이 끼고 있었던 금반지의 소유권을 을에게 양도하기로 하는 유효한 계약을 했다. 갑과 을은, 갑이 이 금반지를 보관하다가 을이 요구할 때 넘겨주기로 합의했다. 을은 소유권 양도 계약을 할 때 양도인이 소유자라고 믿었고 양도인이 소유자인지 확인하기 위해 충분히 주의했다. 을은 일주일 후 병과 유효한 소유권 양도 계약을 했고, 갑에게 통지하여 사흘 후 병에게 금반지를 넘겨주라고 알려 주었다.

- ① 갑이 금반지 소유자였다면, 병이 금반지의 물리적 지배를 넘겨받지 않았으나 병은 소유권을 취득한다.
- ② 갑이 금반지 소유자였다면, 을은 갑으로부터 물리적 지배를 넘겨받지 않았으나 점유 인도를 받은 것으로 간주된다.
- ③ 갑이 금반지 소유자가 아니었더라도, 병은 을로부터 을이 가진 소유권을 양도받아 취득한다.
- ④ 갑이 금반지 소유자가 아니었더라도, 을은 반환청구권 양도로 병에게 점유 인도를 한 것으로 간주된다.
- ⑤ 갑이 금반지 소유자가 아니었더라도, 병이 계약할 때 양도인이 소유자라고 믿었고 양도인이 소유자인지 확인하기 위해 충분히 주의했다면, 병은 소유권을 취득한다.

31. 문맥상 의미가 ㉠와 가장 가까운 것은?

- ① 작년은 우리나라에서 수많은 사건이 일어난 해였다.
- ② 청중 사이에서는 기쁨으로 인해 환호성이 일어났다.
- ③ 형님의 강한 의지력으로 집안이 다시 일어나게 되었다.
- ④ 나는 그 사람에 대해 경계심이 일어나지 않을 수 없었다.
- ⑤ 사회는 구성원들이 부조리에 맞서 일어남으로써 발전한다.

[28~31] 다음 글을 읽고 물음에 답하시오.

공동 소유란 하나의 물건을 두 명 이상이 공동으로 소유하는 것을 말하며, 그 물건을 공유물이라고 한다. 공유물을 소유하는 공유자는 자신의 지분에 대해 권리를 갖는다. 지분이란 공유물에 대해 가지는 소유의 비율을 의미하며, 공유자는 자신의 지분은 본인의 의사에 따라 자유로이 처분할 수 있지만 공유물을 처분하기 위해서는 공유자 전원의 동의가 필요하다.

공유자는 법률의 규정이나 별도의 특약이 있는 경우를 제외하고는 자신이 원하면 언제든지 공유물 분할을 요청할 수 있다. 공유물 분할이란 공유물을 지분에 따라 나누어 공유 관계를 종료하는 것을 말한다. 원칙적으로 공유물 분할은 당사자 전원이 참여한 협의를 통해 진행되나 공유자 중 일부가 분할에 협력하지 않아 ㉠ 협의에 의한 분할이 이루어지기 어려운 경우에는 ㉡ 재판에 의한 분할을 받을 수 있다. 공유물 분할 청구 소송은 공유자 전원이 소송 당사자가 되는 필수적 공동 소송으로, 분할을 희망하는 공유자가 나머지 공유자들을 상대로 법원에 소송을 제기하여 분할을 청구하는 것이다.

협의 또는 재판에 의해 공유물을 분할하는 방법에는 현물 분할, 대금 분할, 가격 배상이 있다. 협의로 분할이 이루어진다면 그 방법을 공유자들이 임의로 선택할 수 있으나 재판에 의하여 공유물을 분할하는 경우에는 현물 분할의 방법에 의함이 원칙이다. 현물 분할은 공유물 그 자체를 분량적으로 나누는 방법이다. 토지를 분할하는 경우 원칙적으로는 면적이 그 공유지분의 비율과 같도록 분할해야 하나, 토지의 형상이나 위치 등으로 인해 경제적 가치가 균등하지 않을 때에는 경제적 가치가 지분 비율에 상응하도록 현물 분할하는 것도 허용된다. 또한 세 명 이상이 공유하는 물건을 현물 분할하는 경우에는 분할 청구자의 지분 한도 내에서 현물 분할을 하고 분할을 원하지 않는 나머지 공유자들은 공유 관계로 남는 것도 허용된다.

현물 분할의 예외 사유에 해당하면 대금 분할을 한다. 공유물의 성질이나 위치, 공유물 분할 후 사용 가치 등에 비추어 현물 분할이 곤란하거나 부적절한 경우와 공유자 중 한 사람이라도 현물 분할 후 단독 소유하게 될 부분의 가치가 분할 전 소유 지분의 가치보다 현저히 줄어들 염려가 있는 경우에 법원은 공유물의 경매를 명하여 그 대금을 분할하게 할 수 있다.

마지막으로 특별한 사정이 있는 경우에는 가격 배상이 허용된다. 가격 배상은 법원이 공유물 전체를 특정인이 소유하도록 허용하여, 소유하게 되는 자로 하여금 다른 공유자에게 지분의 합리적인 가격을 배상하게 하는 것이다.

법원은 세 가지 방법 중 분할 청구자가 원하는 방법에 구애받지 않고 재량에 따라 합리적인 방법으로 분할을 명할 수 있다. 공유 관계의 복잡한 상황을 고려하여 내린 법원의 공정한 판단은 공유 관계의 원만한 해소를 도모한다는 의의가 있다.

28. 윗글에 대한 설명으로 가장 적절한 것은?

- ① 공유물 분할의 장단점을 제시한 후 그 의의를 밝히고 있다.
- ② 공유물 분할의 개념을 정의하고 분할 사례를 열거하고 있다.
- ③ 공유물 분할 방법의 한계를 검토한 후 대안을 제시하고 있다.
- ④ 공유물 분할 방법을 구분한 후 각각의 특징을 설명하고 있다.
- ⑤ 공유물 분할의 절차를 단계별로 제시한 후 각 단계에서의 유의점을 밝히고 있다.

29. 윗글을 이해한 내용으로 적절하지 않은 것은?

- ① 공유자는 보유한 공유물의 지분을 나머지 공유자들의 동의를 구하지 않고 처분할 수 있다.
- ② 공유자 전원이 대금을 나눠 갖는 분할 방법은 법원이 개입하지 않으면 공유자들이 선택할 수 없다.
- ③ 공유자는 공유물 분할을 제한하는 법률의 규정이나 별도의 특약이 없는 경우에 공유 관계 종료를 요청할 수 있다.
- ④ 공유자가 세 명 이상인 경우에 현물 분할을 원하지 않는 공유자들은 법원의 판단에 따라 공유 관계로 남을 수 있다.
- ⑤ 공유자 중 특정인이 법원의 판단에 따라 공유물 전체를 소유하게 될 경우 다른 공유자에게 지분의 가격을 배상해야 한다.

30. ㉠과 ㉡에 대한 이해로 적절하지 않은 것은?

- ① ㉠과 ㉡은 모두 공동 소유 관계에 있는 모든 이가 당사자로 참여한다.
- ② ㉠은 ㉡과 달리 분할 방법을 선택할 수 있는 권한이 공유자에게 있다.
- ③ ㉠은 ㉡과 달리 공유물을 분량적으로 나누는 방법으로 공유물을 분할할 수 있다.
- ④ ㉡은 ㉠과 달리 공유물 분할을 희망하는 자가 제기한 소송을 전제로 한다.
- ⑤ ㉡은 ㉠과 달리 공유자 중 일부가 분할에 협력하지 않을 경우에 이루어진다.

31. 윗글을 바탕으로 <보기>를 이해한 내용으로 적절하지 않은 것은? [3점]

< 보 기 >

갑은 을과 병을 상대로 공유물 분할 청구 소송을 제기하였다. 갑은 토지 중 일부가 고압선 아래에 위치하여 해당 부분의 토지를 분할받는 자의 경우 분할 이전보다 손해를 보게 된다는 점을 이유로 대금 분할을 요청하였으며, 을과 병은 현물 분할을 희망하고 있다. 이 사건에 대해 법원은 토지의 경제적 가치 차이를 고려하여 분할 면적을 조정함으로써 공평하고 합리적인 분할이 가능하다고 보아 현물 분할을 하도록 판결을 내렸다.

- ① 갑은 분할받을 현물의 가치가 크게 줄어들어 손해 볼 것을 염려하여 경매를 통한 분할을 원하는 것이군.
- ② 을과 병이 희망하는 분할 방법은 재판에 의한 분할 시 원칙이 되는 분할 방법이군.
- ③ 법원은 분할 청구자인 갑이 요청하는 방법에 구애받지 않고 재량에 따라 판단을 내린 것이겠군.
- ④ 법원은 경제적 가치가 지분 비율에 상응하도록 토지를 분할하는 것이 가능하다고 본 것이겠군.
- ⑤ 법원은 공유자들의 지분을 조정함으로써 공유 관계의 원만한 해소가 가능하다고 보아 현물 분할을 명한 것이겠군.

◆ 24년 10월 고2 30~34번

[30 ~ 34] 다음 글을 읽고 물음에 답하시오.

민법에서 토지는 일정 범위의 지면과 정당한 이익이 있는 범위 내에서의 그 공중과 지하를 포함하는 것을 말한다. 토지 소유권자는 자신의 토지를 자유롭게 이용하면서 이를 통해 이익을 얻고, 매매, 상속 등의 처분을 할 수 있다. 그렇다면 건물을 짓거나 인공 구조물을 설치하는 등 토지를 이용하기 위해서는 반드시 그 토지에 대한 소유권이 필요할까? 한정된 자원인 토지를 효율적으로 이용하기 위해 민법에서는 다른 사람의 토지를 일정한 목적을 위해 이용하고, 이를 통해 이익을 얻을 수 있는 권리를 규정하고 있다. 지상권과 ㉠ 지역권 등이 이에 해당한다.

지상권과 지역권은 모두 토지 소유권과는 별개로 설정할 수 있는 독립된 권리이다. 이들 권리는 당사자 간에 계약을 맺은 후, 권리관계를 다른 사람이 알 수 있도록 등기부에 목적과 범위 등의 필요한 내용을 기재하는 등기를 해야 효력이 발생한다. 하지만 두 권리는 권리를 설정한 목적과 그 특징에서 분명한 차이가 있다.

먼저 지상권은 다른 사람의 토지에서 건물, 인공 구조물, 수목 등의 지상물을 소유하기 위해 그 토지를 이용할 수 있는 권리이다. 토지와 지상물은 별개의 부동산이므로 지상물을 안정적으로 소유하고 유지하기 위해서는 지상권 설정이 필요하다. 지상권의 목적은 지상물을 소유하기 위한 토지의 이용에 있으므로, 이 권리는 토지에 지상물이 현재는 없더라도 성립할 수 있다.

지상권을 설정하기 위해서는 지상물을 소유하고자 하는 사람이 해당 토지의 소유권자와 지상권에 관한 계약을 맺고, 지상권자와 지상권설정자인 토지 소유권자가 공동으로 등기를 해야 한다. 이를 통해 지상권자는 지상권이 설정된 존속기간 동안 해당 토지를 배타적으로 점유하고 이용할 수 있다. 이때, 토지 소유권이 제삼자에게 이전되더라도 해당 토지에 설정된 기존의 지상권은 영향을 받지 않으며, 지상권자는 토지 소유권자의 의사와 관계없이 자신의 지상권을 다른 사람에게 이전할 수 있다.

다음으로, 지역권은 소유한 토지의 편익을 높이기 위해 다른 사람의 토지를 출입로로 이용하거나, 다른 사람의 토지에서 물을 끌어오는 등의 특정 목적으로 이용할 수 있는 권리이다. 즉, 지상권과 달리 지역권은 편익을 제공하는 토지만 아니라 편익을 제공받는 토지가 필요하며, 이들을 각각 승역지와 요역지라고 한다. 이때, 두 토지는 반드시 경계를 인접할 필요는 없다. 승역지를 이용하는 목적은 승역지를 통해 요역지에 필요한 접근성이나 자원을 확보하여 요역지의 가치를 높이는 데 있어야 한다. 가령, 요역지의 접근성을 높이려는 목적으로 승역지의 일부를 출입로로 이용하거나, 요역지의 토양을 비옥하게 하기 위한 목적으로 승역지의 물을 요역지로 끌어오는 것이다.

지역권을 설정하기 위해서는 두 토지 소유권자가 지역권에 대한 계약을 맺고, 공동으로 등기를 해야 한다. 지역권이 설정되면 지역권자는 승역지를 이용하면서 필요에 따라 인공 구조물을 설치할 수 있으며, 지역권설정자인 승역지 소유권자 역시 해당 인공 구조물을 함께 이용할 수 있다. 즉 지역권이 설정되더라도 지역권자가 해당 토지를 배타적으로 이용하는 것이 아니라, 지역권설정자는 지역권자의 지역권을 침해하지 않는 범위 내에서 자신의 토지를 그대로 이용할 수 있다. 이때 승역지의 소유권이 제삼자에게 이전되더라도, 기존에 설정된 지역권은 영향을 받지 않지만, 요역지의 소유권이 제삼자에게 이전될 경우 지역권도 함께 이전된다. 그러나 요역지의 소유권과 분리하여 지역권만을 양도할 수 없다.

30. 윗글에서 알 수 있는 내용으로 적절하지 않은 것은?

- ① 요역지의 소유권자는 승역지를 배타적으로 이용할 수 있다.
- ② 지상권과 지역권은 모두, 토지 소유권과 별개로 설정할 수 있다.
- ③ 지상권과 지역권은 모두, 계약의 주체가 공동으로 등기를 해야 한다.
- ④ 지상권자는 토지 소유권자의 의사와 관계없이 자신의 지상권을 다른 사람에게 이전할 수 있다.
- ⑤ 한정된 자원인 토지를 효율적으로 이용하기 위해 민법에서는 지상권과 지역권을 규정하고 있다.

31. 토지 소유권자에 대한 이해로 가장 적절한 것은?

- ① 토지 소유권자의 권리는 자신이 소유한 토지의 지면에 한정된다.
- ② 토지 소유권자가 자신의 토지 위에 있는 지상물을 소유하기 위해서는 지상권이 필요하다.
- ③ 승역지의 토지 소유권자라도 요역지의 소유권자가 승역지에 설치한 인공 구조물은 이용할 수 없다.
- ④ 지상물이 없는 토지의 소유권자라도 해당 토지를 이용하여 지상물을 소유하고자 하는 사람과 계약을 맺을 수 있다.
- ⑤ 토지 소유권자는 자신의 토지가 지역권이 설정되어 편익을 제공하는 토지라면, 제삼자에게 토지를 처분할 수 없다.

32. <보기>는 윗글을 이해하기 위한 학습지의 일부이다. 윗글을 바탕으로 <보기>에 대해 보인 반응으로 적절하지 않은 것은? [3점]

〈 보기 〉

A 씨는 토지 Y를 이용하기 위해 B 씨와 지역권을, B 씨는 토지 X를 이용하기 위해 A 씨와 지상권을 각각 30년을 존속기간으로 설정하였다. 2023년 10월 20일 A 씨는 토지 X를 C 씨에게 매도하고, 당일 등기를 하였다. 아래는 2024년 10월 현재 토지 X의 등기부 중 일부를 발췌한 것이다.

【을 구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위 번호	등기 목적	접수	등기 원인	권리자 및 기타 사항
1	요역지 지역권			승역지 토지 Y 목적 통행 범위 동측 50m ² 2014년 10월 20일 등기
2	지상권 설정	2015년 10월 20일 등기	2015년 10월 15일 설정 계약	목적 철근 콘크리트 건물 범위 토지 전부 지상권자 B 씨

- ① A 씨는 토지 X의 지상권설정자로 2015년 10월 20일 이후, 토지 X의 토지 전부를 이용할 수 없겠군.
- ② A 씨는 토지 Y의 지역권자로서 2014년 10월 21일에는 토지 X에 통행하는 데 필요한 인공 구조물을 토지 Y의 동측 50m²에 설치할 수 있겠군.
- ③ B 씨는 토지 Y의 지역권설정자로 2014년 10월 20일 이후, A 씨가 토지 Y를 통행하는 데 방해가 되지 않는 범위 내에서 토지 Y를 이용할 수 있겠군.
- ④ B 씨는 토지 X의 지상권자로서 토지 X에 지은 철근 콘크리트 건물을 안정적으로 유지하기 위해 2023년 10월 20일 이후, C 씨와 새로운 지상권을 설정해야겠군.
- ⑤ 2023년 10월 20일 이후, C 씨는 토지 Y의 지역권자로서 B 씨와의 별도 계약 없이 통행을 목적으로 토지 Y의 동측 50m²를 이용할 수 있겠군.

33. 위글의 ㉠과 <보기>의 ㉡을 비교한 내용으로 가장 적절한 것은?

— < 보 기 > —

민법에서 규정하는 ㉡상권권은 경계가 인접한 토지의 소유권자들이 토지를 원만하게 이용하기 위해 상호 간에 토지의 이용을 조절할 수 있도록 하는 권리이다. 이 권리는 토지 소유권자 간의 공동 이익을 위한 최소한의 규제로서 토지 소유권을 가지면 자동으로 발생하기 때문에 별도의 등기가 필요 없다. 예를 들어 서로 인접한 두 토지의 소유권자 중 한쪽이 다른 한쪽의 토지를 이용하지 않고는 도로에 접근할 수 없는 부득이한 상황이라면, 상권권을 통해 인접한 토지의 이용을 요구하여 도로에 접근할 수 있다.

- ① ㉠은 ㉡과 달리 토지 소유권자 간의 원만한 토지 이용을 목적으로 한다.
- ② ㉠은 ㉡과 달리 소유한 토지에 필요한 접근성을 확보할 수 있게 한다.
- ③ ㉡은 ㉠과 달리 대상이 되는 토지들이 반드시 경계를 인접할 필요는 없다.
- ④ ㉠과 ㉡은 모두, 토지 소유권자 간에 토지의 이용에 대한 계약을 맺고, 등기를 해야 효력이 발생한다.
- ⑤ ㉠과 ㉡은 모두, 토지 소유권자 간의 토지 이용에 대해 한쪽의 권리는 제한하는 반면, 다른 한쪽의 권리는 확장하는 것으로 볼 수 있다.

34. ㉠와 문맥적 의미가 가장 유사한 것은?

- ① 예술에 대한 안목을 높였다.
- ② 답을 높여 도둑이 들어오지 못하게 했다.
- ③ 회사에서 그의 직급을 과장으로 높여 주었다.
- ④ 자동차 타이어의 압력을 지나치게 높이면 위험하다.
- ⑤ 민간단체들이 정부의 시책에 대해 찬성의 목소리를 높였다.